MAJID SENIK

lwn.

HARUN SENIK

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA TERENGGANU
WAN MOHAMED H
[GUAMAN SIVIL NO. 133 TAHUN 1983]
3 OKTOBER 1991

PEWARISAN: *Harta Pesaka Kecil - Samada tanah tersebut telah dibeli oleh plaintif - Samada rekod penukaran hakmilik perlu - Adakah harga belian yang dibuat berpatutan dengan keluasan tanah tersebut.*

Kes ini bermula daripada satu perbicaraan di hadapan Pemungut Hasil Tanah Besut, Terengganu di bawah Ordinan (Pembahagian) Harta Pesaka Kecil 1955. Ianya mengenai pembahagian harta pesaka kecil simati. Plaintif membuat tuntutan bahawa tanah yang dipertikaikan di dalam kes ini adalah kepunyaannya kerana beliau telah membelinya daripada simati dengan harga RM200. Defendan pula menafikan yang plaintif telah membeli tanah tersebut daripada simati dan mengatakan bahawa plaintif telah menduduki tanah itu secara tidak sah di sisi undang-undang.

Didalam perbicaraan di hadapan Pegawai Penyelesai Pesaka Kecil Daerah Besut, Terengganu, "collateral dispute" telah diisytiharkan dan defendan telah dilantik sebagai "penguasa terhad". Ekoran daripada ini plaintif memasukkan tuntutan kepentingan sebagai pembeli di Mahkamah ini.

Diputuskan:

[1] Plaintif didapati telah membeli tanah yang dipertikaikan daripada simati dan mempunyai kepentingan dan hak ke atas tanah tersebut kerana beliau telah memerintah (menduduki) tanah tersebut semenjak beliau mengaku membelinya daripada simati. Plaintif juga telah memerintah tanpa apa-apa gangguan dari mana-mana pihak sehinggalah beliau menuntut supaya tanah tersebut dipindah-milik kepada namanya.

Berdasarkan kepada laporan Penghulu Mukim dan nota keterangan perbicaraan di hadapan Pemungut Hasil Tanah Besut adalah didapati bahawa defendan hanya sekadar tidak tahu samada plaintif telah membeli tanah itu atau tidak sementara plaintif pula mengaku yang ianya telah membeli tanah tersebut.

Dari keterangan yang diberikan oleh defendan dan kenyataan yang dibuat di dalam borang permohonan Pembahagian Pesaka Kecil adalah didapati bahawa defendan telah tidak jujur dan cuba membuat satu dalihan ke atas tuntutan plaintif.

[2] Walaupun tidak ada rekod penukaran hakmilik daripada simati kepada plaintif, ianya tidak menjadi masalah kerana tidak menjadi keganjilan atau kepelikan di kalangan orang-orang kampung untuk membeli dan memiliki sesebidang tanah tanpa pemindahan atau penukaran nama dalam Suratan Hakmilik.

[3] Adalah didapati bahawa keluasan yang tercatit di dalam Akuan Milik Tanah merupakan satu kesilapan dan keluasan sebenarnya ialah 4.65 ekar. Oleh itu, harga belian tanah tersebut sebanyak RM200 adalah harga yang munasabah dan berpatutan.

[Tuntutan Plaintif dibenarkan.]

Kes yang dirujuk:
Munah lwn. Fatimah [1968] 1 MLJ 54 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Small Estates (Distribution) Ordinance 1955, s. 14

Bagi pihak plaintif - Abdul Rahman bin Abdullah; T/n. Abdullah, Abd. Rahman & Co.
Bagi pihak defendan - Wan Mutalib bin Embong; T/n. Wan Abd. Mutalib & Co.

PENGHAKIMAN

Wan Mohamed H:

Kes ini bermula daripada satu perbicaraan di hadapan Pemungut Hasil Tanah Besut, Terengganu, di bawah Ordinan (Pembahagian) Harta Pesaka Kecil 1955. Permohonan pesaka kecil ini telah didaftarkan di Besut, Terengganu, sebagai TKB (Tarikah Kecil Besut) 85/1964. Defendan, Harun bin Senik, telah menjadi pemohon dalam pembahagian harta pesaka kecil tersebut dan simati dalam kes pesaka tersebut ialah abangnya yang bernama Abdullah bin Awang Senik. Abdullah bin Awang Senik tersebut telah didaftarkan sebagai 'penguasa' ke atas sebidang tanah yang dipegang di bawah KRM 522 Lot 732 Mukim Kerandang, Daerah Besut, Terengganu. Setelah disiasat dengan teliti dan mengambil masa yang panjang, adalah didapati bahawa simati, Abdullah bin Awang Senik, tersebut telah menjadi 'penguasa' (pentadbir pesaka) kepada harta pesaka arwah bapanya, Awang Senik bin Kosim, yang telah meninggal dunia dalam tahun 1938 bersamaan dengan tahun 1356 Hijrah. Dalam tahun itu juga (1938) Abdullah bin Awang Senik telah membuat tuntutan harta pesaka bapanya, Awang Senik bin Kosim, di bawah Undang-Undang Pentadbiran Pesaka Negeri Terengganu No. 9 Tahun 1341 Hijrah, dan kuasa mentadbir pesaka tersebut telah diberi kepada Abdullah bin Awang Senik. Oleh itu pendaftaran berkenaan dengan tanah yang dipertikaikan ini telah didaftar dengan nama Abdullah bin Awang Senik, Penguasa.

Abdullah bin Awang Senik telah meninggal dunia dalam tahun 1948 tanpa menyelesaikan harta pesaka simati, Awang Senik bin Kosim. Abdullah bin Awang Senik, Penguasa, pada masa kematiannya tidak mempunyai isteri dan anak tetapi telah meninggalkan dua orang adik yang bernama Harun bin Senik (defendan dalam kes ini) dan Meriam bt. Senik. Dalam tahun 1964, Harun bin Senik meneyedari bahawa abangnya, simati Abdullah bin Awang Senik, mempunyai atau memegang sebidang tanah yang dipegang di bawah KRM 522 Lot 732, Mukim Kerandang, Daerah Besut, Terengganu, iaitu harta tanah yang menjadi bahan pertikaian di hadapan Mahkamah ini sekarang. Beliau membuat tuntutan di Pejabat Daerah Besut dalam Tarikah Kecil Besut No. 85/64. Plaintif, Majid bin Senik, dalam Tarikah Kecil tersebut telah memasukkan tuntutan kepentingannya sebagai pembeli. Di dalam perbicaraan di hadapan Pegawai Penyelesai Pesaka Kecil, Daerah Besut, Terengganu, Pegawai Penyelesai Pesaka Kecil mengisytiharkan "collateral dispute" dan melantik defendan, Harun bin Senik, sebagai 'penguasa terhad'. Majid bin Senik, plaintif, yang menuntut kepentingan sebagai pembeli dalam Tarikah Kecil tersebut, dalam tempoh masa yang dibenarkan oleh undang-undang, telah memasukkan tuntutan ini di Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu.

Plaintif dalam pernyataan tuntutannya mengatakan:

(1) Beliau telah membeli tanah yang dipertikaikan dalam kes ini daripada simati, Awang Senik bin Kosim, bapa kepada defendan, dalam tahun 1935 atau 1936 iaitu lima atau enam tahun sebelum penaklukan Jepun dengan harga RM200. Dua atau tiga tahun kemudian Awang Senik bin Kosim telah mati tanpa menukarkan nama atau membuat pindahmilik tanah itu kepada plaintif.

(2) Anak simati yang bernama Abdullah bin Awang Senik telah memohon surat pentadbiran harta pesaka simati, Awang Senik bin Kosim, tetapi perkara ini telah tidak diketahui oleh plaintif.

(3) Plaintif semenjak membeli tanah tersebut telah memasuki dan mengusahakannya sehingga sekarang.

(4) Tanah yang dipertikaikan ini telah didaftarkan dengan nama "Abdullah bin Awang Senik, Penguasa" (pentadbir harta pesaka). Beliau mati tanpa menyelesaikan atau membahagi-bahagikan harta pesaka simati, Awang Senik bin Kosim.

(5) Dalam tahun 1964 defendan, Harun bin Senik, memasukkan permohonan untuk pembahagian harta pesaka simati, Abdullah bin Awang Senik, (simati Abdullah bin Awang Senik adalah abang kepada defendan, Harun bin Senik).

(6) Sebelum daripada memasukkan permohonan pembahagian harta pesaka tersebut di hadapan Pegawai Penyelesai Pesaka Kecil (Pemungut Hasil Tanah), Daerah Besut, plaintif telah membayar kepada defendan wang sebanyak RM200 agar defendan bersetuju menyelesaikan perkara itu dengan memberi hakmilik tanah tersebut kepada plaintif. Tetapi defendan telah enggan berbuat demikian.

Defendan, di dalam pernyataan pembelaannya:

(1) menafikan yang Plaintif telah membeli tanah tersebut daripada simati, Awang Senik bin Kosim, dan mengatakan bahawa defendan telah menduduki tanah itu tanpa hak ataupun dengan secara yang tidak sah di sisi undang-undang. Defendan juga menafikan yang plaintif telah memberi kepadanya wang sebanyak RM200 dan meletakkan beban pembuktian kepada plaintif.

(2) Defendan telah membuat tuntutan balas terhadap plaintif dengan mengatakan yang ianya (Defendan) mengalami kerugian akibat daripada perbuatan plaintif yang menduduki tanah tersebut secara tidak sah, dan kerugiannya ialah sebanyak RM1,000 setahun, selain daripada itu beliau juga menuntut perbelanjaan akibat daripada tuntutan plaintif berkenaan dengan kes ini.

(3) Defendan memohon perintah supaya plaintif menyerah balik tanah tersebut dengan secepat mungkin supaya membolehkan beliau membahagikan harta pesaka tersebut kepada waris-waris yang berhak mengikut hukum Syara'.

Kepada tuntutan balas oleh defendan, plaintif telah memberi jawapan yang ianya telah menduduki tanah yang tersebut sebagai pembeli; oleh itu pendudukannya adalah sah di sisi undang-undang; dan bahawa defendan tidak mempunyai hak tuntutan ke atas tanah tersebut.

Setelah mendengar keterangan-keterangan yang diberi dalam perbicaraan kes ini dan memeriksa dokumen-dokumen yang dikemukakan, serta menimbang akan hujah-hujah yang disampaikan oleh kedua-dua pihak, Mahkamah ini, di atas imbangan kebarangkalian, berpuashati dan mendapati bahawa plaintif telah membeli tanah yang dipertikaikan daripada simati, Awang Senik bin Kosim, berdasar kepada fakta-fakta dan alasan seperti berikut:

(i) Adalah tidak dipertikaikan bahawa plaintif telah memerintah (menduduki) dan membayar cukai tanah tersebut semenjak plaintif mengaku ia membelinya daripada simati, Awang Senik bin Kosim, Dalam tahun 1935 atau 1936.

(ii) Plaintif telah memerintah (menduduki dan mengusahakannya serta membayar cukai tanah tersebut sepanjang masa) tanpa apa-apa gangguan dari mana-mana pihak. Hanya apabila plaintif berkehendakkan tanah itu dipindahmilik kepada namanya melalui tuntutan harta

pesaka kecil di hadapan Pemungut Hasil Tanah Besut barulah timbul masalah; iaitu defendan enggan memberi persetujuannya. Oleh itu Pemungut Hasil Tanah yang membicarakan kes pesaka kecil tersebut mengisytiharkan "collateral dispute".

(iii) Adalah didapati bahawa defendan dalam borang permohonan Pembahagian Pesaka Kecil telah tidak memasukkan nama plaintif, Majid bin Senik, sebagai pembeli tetapi telah memasukkan seorang lain yang bernama Ibrahim bin Mamat sebagai pembeli. Ini terdapat dalam kandungan (1) dalam Exh. "PL.1".

(iv) Pemungut Hasil Tanah yang berkenaan, mengikut amalan dan kelaziman, sebelum perbicaraan dibuat ke atas sesuatu tuntutan harta pesaka kecil, mengarah Penghulu Mukim di mana tanah harta pesaka itu terletak supaya menyiasat dan membuat laporan kepadanya. Laporan Penghulu yang berkenaan terdapat dalam kandungan (3A) dalam Exh. "PL.1". Dalam laporan ini plaintif telah memberi keterangan atau mengaku yang ianya telah membeli tanah itu daripada simati, Awang Senik bin Kosim, sebelum penaklukan Jepun dan memerintahnya hingga sekarang.

(v) Permohonan Pembahagian Harta Pesaka Kecil tersebut telah dibicarakan pada 24 Julai 1983. Harta Pesaka tersebut hanya terdiri daripada tanah yang dipertikaikan dalam kes ini, telah diisytiharkan "collateral dispute" dan Harun bin Senik (defendan) dilantik sebagai Pentadbir Pesaka Terhad. Di dalam nota keterangan di perbicaraan di hadapan Pemungut Hasil Tanah Besut - lihat Exh. "DF. 4" - di antara lain-lain, defendan, Harun bin Senik, berkata:

> Saya mendapat tahu daripada Penggawa Salleh bin Junid, (Kg. Alor Lintang), bahawa tanah KRM 522 Mukim Kerandang telah diperintah oleh Majid bin Senik, Kg. Kerandang. Saya tidak tahu sama ada ia beli atau tidak.
>
> Meriam dan saya telah mengambil duit Ibrahim bin Mamat, Kg. Seberang Kastam, sebanyak RM600, dengan tujuan untuk menjual tanah ini kepadanya apabila tarikh selesai.

Manakala plaintif, Majid bin Senik, berkata:

> ... saya telah beli tanah itu daripada Awang Senik bin Kosim sendiri, dengan harga RM200, tapi tidak ditukar nama. Tarikhnya saya telah lupa. Sejak daripada tarikh itu sayalah yang perintah tanah ini sehingga kini tanpa apa-apa bantahan daripada sesiapa. Hasil tahunan tanah ini dijelaskan oleh saya. Oleh itu saya menuntut hak ke atas tanah ini. Dengan ini saya tiada apa-apa tuntutan lain lagi.

Keterangan yang tersebut di atas menunjukkan bahawa defendan, Harun bin Senik, hanya sekadar yang ianya tidak tahu samada Plaintif, Majid bin Senik, telah membeli tanah itu atau tidak.

(vi) Defendan seterusnya berkata yang beliau bersama dengan kakaknya, Meriam bt. Senik, telah menerima wang sebanyak RM600 daripada seorang bernama Ibrahim bin Mamat dengan tujuan untuk menjual tanah itu kepadanya (Ibrahim bin Mamat) apabila perbicaraan pesaka ini selesai. Manakala dalam borang permohonan Pembahagian Pesaka Kecil defendan telah memberi kenyataan seperti berikut:

> Ingatan:
>
> Sebelum simati mati dahulu ianya telah jual putus menghabisi di atas setempat tanah KRM 522 Mukim Kerandang, Besut, kepada seorang bernama Ibrahim bin Mamat, K.P. No. 3196274, Seberang Kastam, Kuala Besut, dengan harga RM600 genap. - Kandongan (1) dalam Exh. "PL.1".

Hal keadaan ini menunjukkan bahawa defendan telah tidak jujur, dan cuba membuat satu dalihan ke atas tuntutan plaintif, Majid bin Senik, sebagai pembeli, iaitu telah membeli harta tanah yang berkenaan daripada simati, Awang Senik bin Kosim.

(vii) Plaintif telah memberi keterangan yang munasabah dan boleh dipercayai tentang peristiwa yang membawa kepada pembelian dan pendudukan tanah yang tersebut. - Muka surat 2 & 3 dalam Nota Keterangan.

(viii) Plaintif juga, dalam keterangannya, mengatakan yang beliau telah memberi wang kepada defendan supaya defendan bersetuju memberi pindahmilik tanah tersebut melalui permohonan pembahagian pesaka kecil. Ini dinafikan oleh defendan dalam pernyataan pembelaannya, tetapi dalam keterangannya, defendan telah mengatakan ia telah terima RM200 daripada plaintif sebagai harga buah durian dari tanah yang berkenaan. Mahkamah dapati bahawa apa yang dikatakan oleh defendan tidak munasabah sama sekali. Ini merupakan dalihan atau jawapan helah semata-mata.

Hujah Peguam pihak defendan yang mengatakan tiada rekod penukaran hakmilik daripada simati, Awang Senik bin Kosim, kepada plaintif semasa Suratan Hak Milik A.M.T. (Akuan Milik Tanah) 510 diganti dengan K.S.B. (Kenyataan Settlement Bilangan) 800 dan akhirnya kepada KRM 522 bagi Lot 732, menunjukkan tiada berkemungkinan tanah tersebut telah dibeli oleh plaintif. Hujah ini tidak dapat diterima oleh kerana adalah diketahui umum bahawa tidak menjadi keganjilan atau kepelikan di kalangan orang-orang kampung membeli dan memiliki sesebidang tanah tanpa pemindahan atau penukaran nama dalam Suratan Hakmilik. Berkenaan dengan keluasan tanah tersebut, sungguhpun dalam A.M.T. 510 ada tercatit '2 ekar 1 rood', dalam K.S.B. 800 dan juga K.R.M. 522 (Suratan Hakmilik sekarang) keluasannya ialah 4.650 ekar. Mahkamah dapati bahawa keluasan yang tercatit dalam A.M.T. itu adalah satu kesilapan dan keluasan yang sebenarnya ialah 4.65 ekar. Oleh itu harga belian tanah tersebut sebanyak RM200 tidaklah boleh dikatakan harga yang tidak munasabah. Lain-lain hujah yang dikemukakan oleh pihak defendan tidak perlu diberi ulasan atau penjelasan oleh kerana telahpun termasuk di dalam alasan yang saya berikan di atas.

Oleh kerana Mahkamah berpendapat bahawa plaintif, Majid bin Senik, telah membeli tanah yang dipertikaikan daripada simati, Awang Senik bin Kosim, maka tuntutan balas oleh defendan yang mengatakan plaintif telah menduduki tanah tersebut secara tidak sah di sisi undang-undang dan tuntutan kerugian akibat daripada pendudukan tanah tersebut serta supaya plaintif menyerah balik tanah tersebut kepada defendan dengan ini ditolak.

Mahkamah dapati bahawa fakta kes ini pada keseluruhannya adalah sama dengan kes *Munah lwn. Fatimah* [1968] 1 MLJ 54. Plaintif, semenjak menduduki dan mengusaha dengan menanam padi dan membayar cukai tanah (quit rent), menjadi tuan ampunya secara equiti (equitable owner) di atas tanah tersebut. Apa yang perlu sekarang ialah supaya beliau diberi hak di sisi undang-undang (legal title).

Oleh kerana kes ini bermula daripada perisytiharan "collateral dispute" oleh Pemungut Hasil Tanah di bawah s. 14 Ordinan Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955 maka perintah yang perlu dibuat ialah untuk mempastikan dan memutuskan sama ada plaintif dalam kes ini ialah seorang pembeli (purchaser) menurut Ordinan tersebut.

Maka di atas alasan-alasan yang tersebut di atas Mahkamah membuat perintah seperti berikut:

(1) Plaintif, Majid bin Senik, (sekarang sudah mati) adalah seorang pembeli (purchaser) dan mempunyai kepentingan dan hak ke atas harta tanah yang dipegang di bawah KRM 522 Lot 732, Mukim Kerandang, Daerah Besut, Terengganu.

(2) Tuntutan balas oleh defendan ditolak.

(3) Defendan dikenakan kos yang akan ditaksirkan oleh Penolong Kanan Pendaftar, Mahkamah Tinggi, Terengganu.

Also found at [1992] 3 CLJ 1554